

Heimstaden Group Denmark A/S

Bernstorffsgade 50, 5., 1577 København V

CVR nr. 41 63 97 68

Årsrapport for 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

Dirigent:

Christian Winther Fladeland

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Group Denmark A/S for 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2023

Direktion:

Christian Winther Fladeland
Direktør

Bestyrelse:

Helge Krogsbøl
Formand

Christian Winther Fladeland

Thomas Alexander Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Group Denmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Group Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan be-kræftes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. juni 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Group Denmark A/S Bernstorffsgade 50, 5. 1577 København V
	CVR-nr.: 41 63 97 68
	Stiftet: 31. august 2020
	Hjemsted: København
	Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Helge Krogsbøl, Formand Christian Winther Fladeland Thomas Alexander Hansen
Direktion	Christian Winther Fladeland, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at administrere ansættelsesforhold for ansatte i selskabet samt at levere ydelser relateret til investering i fast ejendom til andre selskaber i Heimstaden koncernen samt enhver anden hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 1.678 t.kr.

Den forventet udvikling

Der forventes fortsat positivt driftsresultat for regnskabsåret 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelsen for 1. januar 2022 - 31. december 2022

Noter		2022	2020/2021 kr.
	Bruttofortjeneste	44.317.040	34.436.546
1	Personaleomkostninger	-41.729.988	-31.772.046
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-450.754	-473.553
	Resultat før finansielle poster	2.136.298	2.190.947
	Øvrige finansielle omkostninger	-1.683	-45.986
	Resultat før skat	2.134.615	2.144.961
2	Skat af årets resultat	-456.401	-476.924
	Årets resultat	1.678.214	1.668.037

Balancen 31. december

Note	Aktiver	2022	2021
		kr.	kr.
	Anlægsaktiver		
4	Indretning af lejede lokaler	1.014.625	1.372.009
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	373.528	92.137
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.388.153	1.464.146
5	Deposita	1.157.065	1.100.900
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.157.065	1.100.900
	Anlægsaktiver i alt	2.545.218	2.565.046
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender for salg af tjenesteydelser	17.616.125	13.391.923
	Andre tilgodehavender	1.028.919	854.978
	Udskudt skatteaktiv	8.901	0
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	136.397	60.660
	Tilgodehavender i alt	18.790.342	14.307.561
	Likvide beholdninger	6.451.192	2.879.293
	Omsætningsaktiver i alt	25.241.534	17.186.854
	Aktiver i alt	27.786.751	19.751.900

Balancen 31. december

Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	18.346.251	11.668.037
	Egenkapital i alt	18.846.251	12.168.037
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	0	2.392
	Hensatte forpligtelser i alt	0	2.392
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	203.491	793.079
	Gæld til tilknyttede virksomheder	534.122	96.671
	Skyldig selskabsskat	467.694	474.532
	Anden gæld	7.735.193	6.217.189
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.940.500	7.581.471
	Gældsforpligtelser i alt	8.940.500	7.581.471
	Passiver i alt	27.786.751	19.751.900
1	Personaleomkostninger		
3	Forslag til resultatdisponering		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
8	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	11.668.037	12.168.037
Koncerttilskud	0	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	0	1.678.214	1.678.214
Egenkapital pr. 31. december 2022	500.000	18.346.251	18.846.251

Noter

		<u>2022</u>	<u>2020/2021</u> kr.
1	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	38.144.324	29.316.751
	Pensioner	2.188.705	1.157.847
	Andre omkostninger til social sikring	176.239	172.349
	Personaleomkostninger i øvrigt	1.220.720	1.125.100
		<u>41.729.988</u>	<u>31.772.046</u>
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>38</u>	<u>19</u>
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	467.694	474.532
	Regulering udskudt skat	-11.293	2.392
		<u>456.401</u>	<u>476.924</u>
3	Forslag til resultatdisponering		
	Overføres til overført resultat	1.678.214	1.668.037
	Disponeret i alt	<u>1.678.214</u>	<u>1.668.037</u>
4	Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
	Kostpris 1. januar 2022	150.770	1.786.929
	Tilgang i årets løb	374.760	0
	Kostpris 31. december 2022	<u>525.530</u>	<u>1.786.929</u>
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-58.633	-414.920
	Årets afskrivninger	-93.369	-357.384
	Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-152.002</u>	<u>-772.304</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>373.528</u>	<u>1.014.625</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Deposita		
	Kostpris 1. januar 2022	1.100.900	1.100.900
	Tilgang i årets løb	56.165	0
	Kostpris 31. december 2022	<u>1.157.065</u>	<u>1.100.900</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.157.065</u>	<u>1.100.900</u>

Noter (fortsat)

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er indgået lejekontrakt for lejemål af kontor. Lejekontrakten har en uopsigelsesperiode frem til april 2026. Med den nuværende leje udgør den årlige forpligtelse t.kr. 2.272

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

8 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet kan rekvireres på www.heimstaden.com

Selskabet indgår endvidere i koncernregnskabet for Fredensborg 1994 AS, Oslo, Norge. Dette er den største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.brreg.no.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Group Denmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Årsrapportens sammenligningstal udgør en periode på 15 måneder, hvor indeværende periode udgør 12 måneder og derfor ikke er direkte sammenlignelige.

Resultatopgørelsen

Sammendrag til bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomheden primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, marketingomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning lejede lokaler	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital - Koncerntilskud

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser, og anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.